Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 05.051 - Höferweg -

für den Bereich zwischen

- Nordgrenze der Holzstraße,
- Südwestgrenze des Grundstücks Holzstraße Hs.-Nr. 21,
- Nordwestgrenzen der Grundstücke Waldenburger Straße Hs.-Nr. 4 und Görlitzer Straße Hs.-Nr. 1,
- Westgrenzen der Grundstücke Görlitzer Straße Hs.-Nr. 1, 2 u. 3,
- Nord- und Westgrenze des Grundstückes Görlitzer Straße Hs.-Nr. 4,
- Nordgrenze des Grundstücks Köhlerstraße Hs.-Nr. 21 und des Flurstücks 338, Gemarkung Herringen, Flur 8,
- Ostgrenze der Köhlerstraße bis zum südwestlichen Grenzstein des Flurstücks 338, Gemarkung Herringen, Flur 8,
- einer Verbindungslinie von hier nach Südwesten bis zum Grenzstein am südlichen Ende der Einmündung des Höferweges in die Köhlerstraße,
- Südost- und Südwestgrenze des Höferweges,
- Nordwestgrenze des Flurstücks 336, Gemarkung Herringen, Flur 8,
- Nordostgrenze des Flurstücks 46, Gemarkung Herringen, Flur 8, (Weg) und deren Verlängerung bis zur Nordgrenze der Holzstraße.

Anlaß der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 05.019 aus dem Jahre 1970.
Da die hier festgesetzte Bebauung nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen entsprach, wurde hierfür im Jahre 1977 ein Änderungsverfahren eingeleitet.
Aufgrund der Geruchsimmissionen im Bereich des Plangebietes, ausgehend von einem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb, wurden während der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen von der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe und dem damaligen Gewerbeaufsichtsamt geltend gemacht. Da die Bedenken nur die 100 m-Schutzzone des Betriebes betrafen, konnte im angrenzenden Bereich gem. § 33 Abs. 2 eine Bebauung in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg zugelassen werden.
Da dieser Betrieb die störende Nutzung inzwischen eingestellt hat, kann die Planung nun weitergeführt bzw. für diesen Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteiles Hamm-Herringen, in fußläufiger Entfernung westlich des zentralen Versorgungsschwerpunktes rund um den Herringer Marktplatz. Diese Lage innerhalb bzw. in Abrundung des Ortsteiles, die in direkter Nähe vorhandene Infrastruktur im Grundversorgungsbereich sowie der relativ geringe zusätzliche Erschließungsaufwand aufgrund des bestehenden Straßen-, Ver- und Entsorgungsnetzes, waren ausschlaggebend für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes in Arrondierung der bestehenden Bebauung. Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des städtebaulichen Rahmenplanes Herringen.

Mit der Planung dieses Wohngebietes wird ein wichtiger Beitrag zur Deckung der gegenwärtig durch demographische und gesellschaftliche Haupteinflußfaktoren starken Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Herringen geleistet.

Lot 196

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Wohnbaufläche dargestellt.

Bestand innerhalb/außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des Versorgungszentrums des Ortsteiles Herringen. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Einrichtungen der Altenpflege sowie der Kirchen.
Der zentrale Ortsbereich um den Herringer Marktplatz sichert mit seinem vielfältigen Besatz an Einkaufs- und Dienstleistungsbetrieben, zusammen mit dem Versorgungsbereich "Fritz-Husemann-Straße" die örtliche Grundversorgung der Bevölkerung.
Die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden landwirtschaftlich genutzt.

Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet, das nur östlich der Köhlerstraße überwiegend bereits bebaut ist, ist seinem Charakter entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die vorhandene Bebauung wird in ihrem Bestand planerisch gesichert.

In Anpassung an den Bestand und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage ist die geplante Bebauung östlich der Köhlerstraße ein- und zweigeschossig, westlich der Köhlerstraße zwei- und dreigeschossig festgesetzt. Die jeweils festgesetzten zweiten und dritten Geschosse beziehen sich auf die zum Vollgeschoß ausbaubaren Dachgeschosse.

Für sämtliche Baugebiete innerhalb des Plangebietes sind zur Vermeidung unterschiedlicher Gebäudehöhen bei gleicher Geschossigkeit, Höchstwerte für die Traufhöhen festgesetzt. Gleichzeitig wird hierdurch in den noch nicht bebauten Bereichen i.V.m. der Festsetzung der Geschossigkeit der Ausbau der Dächer zu Vollgeschossen ermöglicht.
Zur Gewährleistung einer Mischung der verschiedenen Wohnformen setzt der Bebauungsplan Bereiche für Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilienhausbereiche in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen fest.

Hier könnten ca. 50 Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern und ca. 25 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern untergebracht werden, das entspricht ca. 200 Einwohnern.
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Wohnbereiches zwischen Dortmunder Straße, Sundern und Parkfriedhofweg, für den der Spielraumentwicklungsplan der Stadt Hamm ein hohes Defizit an Kinderspielplätzen aufweist.
Eine durchgeführte Berechnung ergibt allein aus dem Bebauungsplanbereich einen Bedarf an zusätzlicher Kinderspielfläche von ca. 600 m². Aus diesem Grunde wurde am Ende der Planstraße A eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - von ca. 725 m² Größe festgesetzt.
Der Spielplatz sollte für Kinder und Jugendliche von 0 - 14 Jahren (Typ B) eingerichtet werden. Ein festgesetzter Fuß- und Radweg nach Süden zum Höferweg und von hier weiter zur Elsingstraße sowie zum Sundern gewährleistet eine gute Erreichbarkeit auch aus den angrenzenden Wohngebieten sowie eine Vernetzung mit dem Spielplatz an der Elsingstraße und dem Sundern.

Durch die Verdichtung der Bebauung in Nordherringen und durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes werden die vorhandenen, ohnehin schon stark ausgelasteten Grundschulkapazitäten im Grundschulbezirk nicht mehr ausreichen. Deshalb sind neue

Grundschulkapazitäten notwendig. Diese können im Bereich der Muntenburgstraße (Michael-Ende-Schule, Sonderschule) neu angesiedelt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) BauO NW (Landesbauordnung NW) zur Sicherung der notwendigen gestalterischen Leitsätze als Festsetzungen gemäß § 86 (4) BauO NW in den Bebauungsplan übernommen.

Diese Vorschriften betreffen:

- die Gestaltung von Hofflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen und Fußwegen.
  Durch Ausbildung dieser Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien wird die Versiegelung dieser Bereiche auf ein Minimum reduziert.
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.
  Der bisher noch nicht bebaute Teil des Bebauungsplanes wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt.
  Durch die Festsetzung einer Begrünung von mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke wird hierfür ein Ausgleich und gleichzeitig mit den weiteren Begrünungsmaßnahmen ein stufenloser Übergang in die freie Landschaft geschaffen.
- die Anordnung der für dieses Gebiet typischen Dachformen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen.
  Zur Sicherung und harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft sind Satteldächer (SD) festgesetzt. Die Festsetzungen von Dachneigungen, die Farbe der Eindeckungen und Hauptfirstrichtungen sichern einerseits die städtebauliche Harmonie des Gesamtbereiches, wie aber auch eine funktionsgerechte Ausnutzung ausbaufähiger Dachgeschosse.
- die Gestaltung der Fassaden.
  Um das positive architektonische Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude zu gewährleisten, wurde lediglich eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich einer einheitlichen Fassadengestaltung für baulich zusammenhängende Gebäude getroffen.
- die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.
  Durch die Festlegung, daß Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken bis zu 1,00 m Höhe vorzunehmen sind, wird verhindert, daß diese für das städtebauliche Erscheinungsbild prägenden Bereiche optisch eingeengt werden. Die Festsetzung ist auf die in der Breite beschränkten öffentlichen Verkehrsflächen, die unmittelbar ohne begleitendes öffentliches Grün an Baugrundstücke angrenzen, beschränkt. Um dem erhöhten Schutzbedürfnis von als Hausgärten genutzten Bereichen nachzukommen, können diese mit einer höheren Einfriedung umgeben werden, sofern diese von der öffentlichen Verkehrsfläche zurücktreten und dauerhaft eingegrünt werden. Dadurch wird eine optische Aufweitung und ein Ineinanderfließen von privaten und öffentlichen Flächen erreicht.

Erschließung/Ruhender Verkehr

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Holzstraße und über die Köhlerstraße. Die innere Erschließung wird über die Planstraße A, den Höferweg sowie über private, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen geführt.
Um eine kurze und attraktive Erreichbarkeit des Naherholungsbereiches Sundern zu gewährleisten wurde von der Planstraße A und dem Höferweg ausgehend ein Fuß- und Radweg zu dem vorhandenen Verbindungsweg Holzstraße - Sundern festgesetzt.
Östlich der Köhlerstraße befindet sich noch ein Reststück des ehemaligen Bocksheideweges (jetzt Köhlerstraße). Für die Beibehaltung dieses Weges als öffentliche Verkehrsfläche besteht keine Notwendigkeit. Auch der Bebauungsplan Nr. 05.019 - Köhlerstraße - sieht hier bereits eine Wohnbebauung vor.

Um die Erschließung der Gebäude Köhlerstraße Hs.-Nr. 3 und 5 zu gewährleisten, wird dieser Bereich als private Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Hamm festgesetzt.
Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den hauseigenen Grundstücken oder in Form von kleineren Gemeinschaftsanlagen unterzubringen.

Entwässerung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Herringer Bach. Ein Anschluß der geplanten Bebauung an diese Kläranlage ist über das vorhandene Kanalnetz technisch unproblematisch.
Die v.g. Kläranlage hat eine gültige Erlaubnis für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in die Lippe gemäß Landeswassergesetz NW, die bis zur Fertigstellung der neuen Kläranlage Hamm-West befristet ist. Die Fertigstellung erfolgt nach derzeitigem Planungsstand 1997/98. Die in der Erlaubnis festgesetzten Überwachungswerte werden von der Kläranlage eingehalten. Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes werden insgesamt etwa 90 Wohneinheiten geschaffen. Das entspricht 198 Einwohnergleichwerten. Durch das neue Baugebiet werden in der Summe mit anderen Gebieten weit weniger als die akzeptierten 10 % zusätzlicher Einwohnergleichwerte an die Kläranlage angeschlossen.

Die Abwasserkanäle in den Privatwegen sind private Anlagen im Eigentum der Anlieger. Die Anlieger haben diese Anlagen zu bauen, zu unterhalten, zu betreiben und ggf. zu erneuern. Von ihnen müssen auch die nach gesetzlichen Bestimmungen und die sonstigen öffentlich-rechtlich gestellten Anforderungen (z.B. Dichheitsnachweise) erfüllt werden.

Weiterhin ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion geleistet.

Bodenverhältnisse und Altlasten

Nach Auswertung des Luftbildarchivs, des Katasternachweises und der zur Zeit vorliegenden umweltrelevanten Datei- und Karteninformationen sowie von Bauakten wurde festgestellt, daß die o.g. Fläche von ca. 1840 bis heute landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Grünland, Hofstellen mit Scheunen, Ställen und Gartenland, Wegen sowie Wohnhäusern genutzt wurde.
Die Luftbilder von 1944 weisen für die Fläche auf zwei bereits verfüllte Bombentrichter hin. Das Verfüllungsmaterial ist nicht bekannt.
Eine bauliche Anlage des Grundstücks Holzstraße 25 wurde als Bunker genutzt.
Den Luftbildern von 1986 bis 1992 ist eine Ablagerung nicht bekannten Materials zu entnehmen.

Für das Untersuchungsgebiet liegt 1 Bohrprofil vor, das jedoch nicht auf Altlasten hinweist.
Der Bodentyp ist Gley, z.T. Podsol-Gley aus Flugsand und sandigen Flußablagerungen.
Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß den vorhandenen hydrologischen Karten Ostsüdosten.
Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß den obigen Karten zwischen 0 und 3 m.

2.10
1.94

Ökologische Maßnahmen

Für die Auswahl des Plangebietes wären die schon unter dem Punkt "Anlaß der Planaufstellung" genannten Kriterien maßgebend
- städtebauliche Abrundung des Ortskerns nach Westen,
- günstigere Auslastung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Infrastruktureinrichtungen,
- geringer Erschließungsaufwand,
- Schaffung von Wohnbauflächen.

Die der vorliegenden Planung zu Grunde liegende Konzentration der Wohnflächenentwicklung auf im wirksamen FNP der Stadt als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche innerhalb des vorhandenen Siedlungszusammenhanges, entspricht den Zielen des § 1 (5) BauGB, die grundsätzlich zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichten.

Durch eine Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf brachliegende, nicht oder mindergenutzte Bereiche innerhalb der schon bebauten Ortsteile werden zweierlei Vorteile erreicht:

1. Eine Verbesserung und langfristige Sicherung der Auslastung vorhandener und geplanter Infrastruktur im öffentlichen und privaten Bereich.
2. Eine Schonung der ökologisch wertvollen zusammenhängenden Landschaftsräume in gegenwärtigen Außenbereichslagen.

Der bisher noch unbebaute Teil des Plangebietes wird zur Zeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Planung widerspricht auch nicht den gem. § 1 (5) BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, da hier neben einem Minimum an Erschließungsaufwand, der Ortsrandlage entsprechend, eine lockere Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit dementsprechend großen, nicht versiegelten Gartenflächen festgesetzt ist.

Es kann daher davon ausgegangen werden, daß innerhalb der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesicherten Vor- und Hausgärtenbereiche, neben Zier- und Nutzpflanzen insbesondere im Zuge der Entwicklung zum ökologischen Gartenbau, auch ökologisch wertvolle Obstbäume und sonstige standortgerechte Großbäume gepflanzt und zusätzlich Teiche und Feuchtbiotope angelegt werden. Damit wird der Eingriff in vertretbarem Maß gemildert und kann nach der Anwachsphase. des Biotop- und Pflanzenpotentials - als weitgehend - ausgeglichen gelten.
Auch die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende BauNVO in der Fassung Januar 1990 unterstützt tendenziell die Vermeidung der Versiegelung, da sie Höchstwerte für die Grundstücksüberbaubarkeit unter Anrechnung sämtlicher Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc. vorgibt.

Ein weiterer Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen wird durch die vom Landeswassergesetz vorgeschriebene Behandlung von Niederschlagswasser erreicht (Versickerung, Verrieselung, Einleitung in ein Gewässer).

Die folgende Flächenbilanz, bei der alle Teilflächen unter ökologischen Gesichtspunkten sowohl für den Bestand als auch für die Planung bewertet wurden, zeigt, daß durch diesen Bebauungsplan der ökologische Wert dieses Bereiches nicht unverhältnismäßig stark beeinträchtigt wird.

Bei der Bewertung der Planung wurden bebaute bzw. überbaubare Flächen mit dem Faktor 0 (versiegelte Flächen) angesetzt.

Der Vergleich ergab, daß der Bestand mit 9373,4 Punkten, dies entspricht einem Gesamtfaktor von 0,25, zu bewerten ist; der Planzustand wurde mit 8.488 Punkten ermittelt, dies entspricht einem Gesamtfaktor von 0,23. Hierbei reichen die Faktoren von 0,0 für eine versiegelte Fläche bis zu 1,0 für ein hochwertiges Biotop. Die folgenden Tabellen geben die Bewertung der Teilflächen für Bestand und Planung summarisch wieder; sie zeigen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. durch Pflanzgebote) eine ausgeglichene Planung darstellen.

Flächenbilanz

a) Bestand

Flächenart	Gesamtfläche (m²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
versiegelte Fläche	8.362	0	0
Ackerfläche (intensive Nutzung)	20.558	0,3	6.167,4
Gartenfläche	8.015	0,4	3.206
Gesamtfläche	36.935		9.373,4
Gesamtbewertungsfaktor			0,25

Bei der Ermittlung der bebauten Flächen wurden auch Ausbau- u. Erweiterungsmöglichkeiten, die auch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB möglich gewesen wären, berücksichtigt.

b) Planung

Flächenart	Gesamtfläche (m²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
versiegelte Fläche	16.960	0	0
wassergebundene Decke	323	0,1	32,3
Gartenfläche (Hausgärten)	18.223	0,4	7.289,2
Pflanzgebote	1.340	0,6	804,0
öff. Grünflächen	725	0,5	362,5
Gesamtfläche	36.935		8.488
Gesamtbewertungsfaktor			0,23

Es besteht somit ein Defizit von 885,4 Punkten, der durchschnittliche Bewertungsfaktor, der eine Relation zu der Planbereichsgröße herstellt, verringert sich um 0,02. Bei der Bewertung dieses Defizites ist zu berücksichtigen, daß erfahrungsgemäß die überbaubaren Flächen nur in einem deutlich geringeren Maßte (70 - 90 %) ausgenutzt werden. Dies gilt insbesondere bei Einzel- und Doppelhäusern. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zur Deckung der im öffentlichen Interesse liegenden stadtteilbezogenen Wohnraumversorgung erforderlich. Durch die

vorliegende Planung wird der Eingriff jedoch auf das unvermeidliche beschränkt und nahezu ausgeglichen.

Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung.

Kosten

Die Erstellung der Erschließungsanlagen, die der inneren Erschließung des Bebauungsplanbereiches dienen, ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages vorgesehen. Danach ist davon auszugehen, daß der beitragsfähige Erschließungsaufwand für Maßnahmen der inneren Erschließung des Baugebietes vollständig durch den Investor gem. § 124 BauGB vorfinanziert und umgelegt wird.

Hamm, 01.08.1997

Möller
Stadtbaurat

Oehm
Städt. Oberbaurat